Deutscher Bundestag **Drucksache 15/352**

15. Wahlperiode 28. 01. 2003

Antrag

der Abgeordneten Henry Nitzsche, Dirk Fischer (Hamburg), Arnold Vaatz, Dr. Michael Luther, Eduard Oswald, Renate Blank, Wolfgang Börnsen (Bönstrup), Klaus Brähmig, Georg Brunnhuber, Hubert Deittert, Enak Ferlemann, Dr. Michael Fuchs, Peter Götz, Robert Hochbaum, Klaus Hofbauer, Norbert Königshofen, Werner Kuhn (Zingst), Eduard Lintner, Dr. Klaus W. Lippold (Offenbach), Klaus Minkel, Günter Nooke, Gero Storjohann, Volkmar Uwe Vogel, Gerhard Wächter und der Fraktion der CDU/CSU

Stadtentwicklung Ost – Mehr Effizienz und Flexibilität, weniger Regulierung und Bürokratie

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. Die Situation der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern ist nach wie vor geprägt durch eine dramatische Höhe der Wohnungsleerstände. Der Bund und die ostdeutschen Länder haben sich zwar auf gemeinsame Fördermaßnahmen verständigt, damit dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungen durch Abriss und Rückbau in Verbindung mit städtebaulicher Aufwertung vom Markt genommen werden können – ab dem Jahr 2001 durch Entlastung von Altschulden, seit dem letzten Jahr durch Zuschüsse im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost. Gleichwohl ist zu Beginn der neuen Wahlperiode festzustellen:

   - Der Leerstand hat in den letzten Jahren weiter zugenommen, nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen inzwischen auf 1,3 Millionen Wohnungen.
   - Den von hohen Leerständen betroffenen privaten Vermietern, Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften geht es nicht besser, sondern schlechter – nicht nur von Existenzgefährdung, sondern von einer drohenden Insolvenzwelle ist in den Verbänden und Medien die Rede.

   Deshalb stellt sich die Frage nach den Ursachen dieser bislang geringen Effizienz staatlicher Programme, in Zeiten knapper öffentlicher Kassen sicherlich auch im Interesse der Steuerzahler.

2. Die in Ostdeutschland seit 1997 beim Wohnungsneubau zu beobachtende angebotsseitige Marktanpassung hat zu einem drastischen Rückgang der Baugenehmigungen um 75 Prozent geführt; bezieht man die Prognose für das laufende Jahr mit ein, könnte es zu einem Abschmelzen innerhalb von nur 2 Jahren um etwa 50 Prozent kommen. Dieser dramatische Einbruch im Wohnungsbau hat wesentlich zur krisenhaften Lage in der ostdeutschen Bauwirtschaft beigetragen.

Der Anpassungsprozess hat den ostdeutschen Mietwohnungsneubau praktisch zum Erliegen gebracht, aber auch den Eigenheimbau über alle prognostizierten Erwartungen hinaus getroffen. So war noch im Herbst 2000 eine empirica-Studie („Perspektiven des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland“) von einem jährlichen Bau von 50 000 Ein- und Zweifamilienhäusern in den nächsten Jahren ausgegangen, tatsächlich liegt ein Absinken auf etwa die Hälfte in diesem Jahr nahe. Der beispiellose Aufholprozess Ostdeutschlands bei der Eigentumsbildung – bis 1998 stieg die Wohneigentumsquote von 26 auf 31 % – ist inzwischen gestoppt.

Dazu dürfte maßgeblich die negative Zwischenbilanz bei der Aufgabe beigetragen haben, die Wohneigentumsbildung in die Städte und dort insbesondere in Bestandsimmobilien zu lenken. Die Regierungsparteien SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben mit der Abschaffung der im Rahmen des Vorkostenabzugs bis 1999 möglichen Abzugsfähigkeit von Erhaltungsaufwendungen und mit der Ersetzung der Investitionszulage für selbstgenutzte Wohnungen durch einen bislang wirkungslos gebliebenen Investitionszuschuss in innerstädtischen Altbauquartieren den eigengenutzten Bestandserwerb eher erschwert. Die im Zusammenhang mit ihren aktuellen Steuermehrbelastungs-Plänen intendierten Änderungen unter anderem auch bei der Eigenheimzulagenförderung könnten die stadtentwicklungspolitisch wünschenswerten Effekte noch weiter schwächen.

3. Mit dem notwendigen Stadtumbau Ost hatte die von der Bundesregierung beauftragte Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel“ im Jahr 2000 ein jährliches Abrissziel „möglich schnell“ von 30 000 bis 40 000 Wohnungen für die Dauer von 10 Jahren vorgegeben. Die bis dato tatsächlich realisierten Abrisse haben diese Zielvorgabe jedoch deutlich verfehlt. Neben den zögerlichen Abläufen politischer Entscheidungsprozesse – zur Altschuldenhilfe-Verordnung und zum Stadtumbau Ost-Programm hatte die CDU/CSU-Bundestagsfraktion schneller umsetzbare und weniger bürokratischere Alternativen aufgezeigt – sind konzeptionelle Mängel und Abwicklungs-Hemmnisse auszumachen, die eine Problemlösung immer unwahrscheinlicher zu machen drohen. Nicht nur der weitere Anstieg des Leerstandes und erste Insolvenzen der Wohnungswirtschaft signalisieren diesen Fehlstart. Auch die an der praktischen Umsetzung der Programme beteiligten Landesregierungen, Kommunen, Verbände und Unternehmen der Wohnungswirtschaft beklagen mit zunehmender Deutlichkeit und Schärfe die groteske Diskrepanz zwischen den durch langfristige Finanzmittel-Hochrechnungen geweckten Erwartungen und den begrenzten Wirkungen und Erfolgen.

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. die einzelnen Förderelemente stärker zu verzahnen;

   Die Verwaltungsvereinbarung für 2003 sollte ermöglichen, dass die im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ bereitgestellten Mittel für den Rückbau als komplementäre Länderfinanzanteile in voller Höhe auf den nach § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG) erforderlichen Landesbeitrag anrechnungsfähig sind. Hinsichtlich des Vollzugs der Verwaltungsvereinbarung 2002 sollte dies auch für die Jahresscheiben 2003 bis 2006 gelten.

   In der Verordnung der Bundesregierung zur Umsetzung des § 6a AHG ist festgelegt, dass eine Entlastung von Altschulden für abgerissene Wohnungen nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen kann. Die Entlastung wird nur für existenzgefährdete Unternehmen mit mindestens 15 % Leerstand wirksam, dadurch werden leistungsgefährdete Unternehmen unzureichend motiviert, sich am Stadtumbau zu beteiligen. Für die Unternehmen, die von

Altschulden entlastet werden können, muss ein Landesanteil in gleicher Höhe nachgewiesen werden, der dem Unternehmen nach dem 1. Januar 2000 in die gleiche Gebietskulisse zugeflossen sein muss.

Die Bundesregierung hat in einer Protokollnotiz zur Verwaltungsvereinbarung 2002 die Anerkennung der Komplementärmittel der Länder zum Programmteil Stadtumbau Ost, Bereich Rückbau, ausgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass für die meisten § 6a AHG-berechtigten Unternehmen dieser Nachweis nicht erbracht werden kann. Ein Rückbau über das Programm Stadtumbau Ost erfolgt nicht. Die wirtschaftliche Situation des Unternehmens verschlechtert sich weiter, die Insolvenzgefahr wächst. Der Stadtumbau als Ganzes wird behindert. Die Anrechnung der Mittel des Programms Stadtumbau Ost als Landesanteil ist daher dringend erforderlich.

2. die Bundesmittel im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost zeitgerechter zur Verfügung zu stellen;

   Die Bundesregierung hatte im Starterjahr des Programms Stadtumbau Ost für Rückbau/Aufwertung lediglich rund 15 Mio. Euro kassenwirksame Mittel im Bundeshaushaltsplan 2002 eingesetzt – entgegen Anträgen der CDU/CSU-Bundestagsfraktion nach erheblicher Aufstockung. Diese finanzielle Unterdotierung hat die Bundesregierung in ihrem Haushalts-Entwurf für das laufende Jahr mit einen Ansatz von 7,6 Mio. Euro sogar noch verschärft. Diese Finanzierungssystematik stellt weitgehend auf einen Abfluss der Fördermittel in einem Zeitraum von 5 Jahren ab und verschlechtert dadurch die Kredit- und Liquiditätssituation der zu Vor- und Zwischenfinanzierungen genötigten Unternehmen.

3. das Förderelement Wohneigentumsbildung im Bestand durch flexiblere Kriterien zu stärken;

   Der im letzten Jahr eingeführte Investitionszuschuss, der die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren mit jährlich 51 Mio. Euro Bundes- und Ländermittel attraktiver machen sollte, hat im ersten Jahr offensichtlich nicht die gewünschten Anreizeffekte erzielt. Während mit diesem Programm, das im Rahmen der Bund/Länder-Verwaltungsvereinbarung 2002 wenig transparent und mit aus stadtentwicklungspolitischer Sicht problematischen Annahmen ausgestaltet wurde, jährlich bis zu 4 000 Haushalte gefördert werden sollten, waren zum Beispiel in Sachsen bis Ende letzten Jahres nur 20 Anträge gestellt worden. Als Haupthindernis stellt sich die 70qm-Mindestgröße dar. Da nur 2,5 % des Investitionsaufwandes für die Quadratmeter Wohnfläche, die über die Mindestgröße hinausgehen, zuwendungsfähig sind, ergibt sich als tatsächliche Subvention ein Betrag, der keine Stimulierung für den Erwerb einer Bestandsimmobilie darstellt, zumal er noch auf acht Jahre gleich verteilt ausgezahlt wird. Anstelle der Mindestquadratmeter wären Sozialkriterien (z. B. nur für Familien mit Kindern denkbar).

4. durch befristete Grunderwerbsteuerfreistellung für Fusionen besonders den notwendigen Neustrukturierungsprozess von Wohnungsunternehmen im Rahmen des Stadtumbauprozesses zu erleichtern;

   Im Rahmen des Stadtumbaus sind Marktbereinigungen und Umgestaltungsprozesse notwendig, die an die Stelle der Eigentümerstrukturen aus der Zeit vor der Wiedervereinigung neue stadtentwicklungspolitisch funktionierende und wirtschaftlich tragfähige Strukturen schaffen. Nach einer Prognose aus der Bankenwirtschaft wird jede dritte Gesellschaft „bis 2003 in große wirtschaftliche Not“ geraten. Umstrukturierungen von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften werden aber durch die Grunderwerbsteuerpflicht nahezu unmöglich gemacht, da das Gesellschafts-

vermögen in der Regel zu mindestens 90 % aus Grundstücken und Gebäuden besteht.

5. ein Sonderkündigungsrecht für Rückbauvorhaben gegenüber Mietern zuzulassen;

   Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften müssen in die Lage versetzt werden, Stadtentwicklungskonzepte zügig in ihrem Bereich umzusetzen. Dazu ist es u. a. erforderlich, den verstreuten Wohnungs-Leerstand in städtebaulich gewünschten Wohnobjekten zu konzentrieren. Um dies zu erreichen, müssen Mieter in gleichwertige Wohnungen am Markt umgesetzt werden. Dieser schwierige Prozess wird von der Wohnungswirtschaft mit sehr viel Aufwand betrieben. Im Normalfall nimmt die Mehrheit der Mieter Umzugsangebote bei entsprechender Entschädigung an. Dennoch erschweren einzelne Mieter durch überzogene Forderungen den Freizug. Eine mit (im Rahmen des Stadtumbaus durchzuführenden) konkreten Rückbauvorhaben begründete Kündigungsmöglichkeit eines Mietverhältnisses besteht gegenwärtig nicht. Um den Stadtumbau im notwendigen Umfang umsetzen zu können, wird dieses Instrument – sei es im Miet- oder im Städtebaurecht – dringend benötigt.

Berlin, den 23. Januar 2003

Henry Nitzsche
Dirk Fischer (Hamburg)
Arnold Vaatz
Dr. Michael Luther
Eduard Oswald
Renate Blank
Wolfgang Börnsen (Bönstrup)
Klaus Brähmig
Georg Brunnhuber
Hubert Deittert
Enak Ferlemann
Dr. Michael Fuchs
Peter Götz
Robert Hochbaum
Klaus Hofbauer
Norbert Königshofen
Werner Kuhn (Zingst)
Eduard Lintner
Dr. Klaus W. Lippold (Offenbach)
Klaus Minkel
Günter Nooke
Gero Storjohann
Volkmar Uwe Vogel
Gerhard Wächter
Dr. Angela Merkel, Michael Glos und Fraktion

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333